

**PROCESO 500013103003 2012 00380 00**

Jorge Delgadillo <delgadillo.correo@gmail.com>

Sáb 4/12/2021 11:53 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Adjunto dictamen pericial solicitado**

*Ing. JORGE DELGADILLO*

*Especialista en avalúos*

**DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO  
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**

**REF: PROCESO DIVISORIO**

**DTE: ANA LUCY HERRERA RODRIGUEZ**

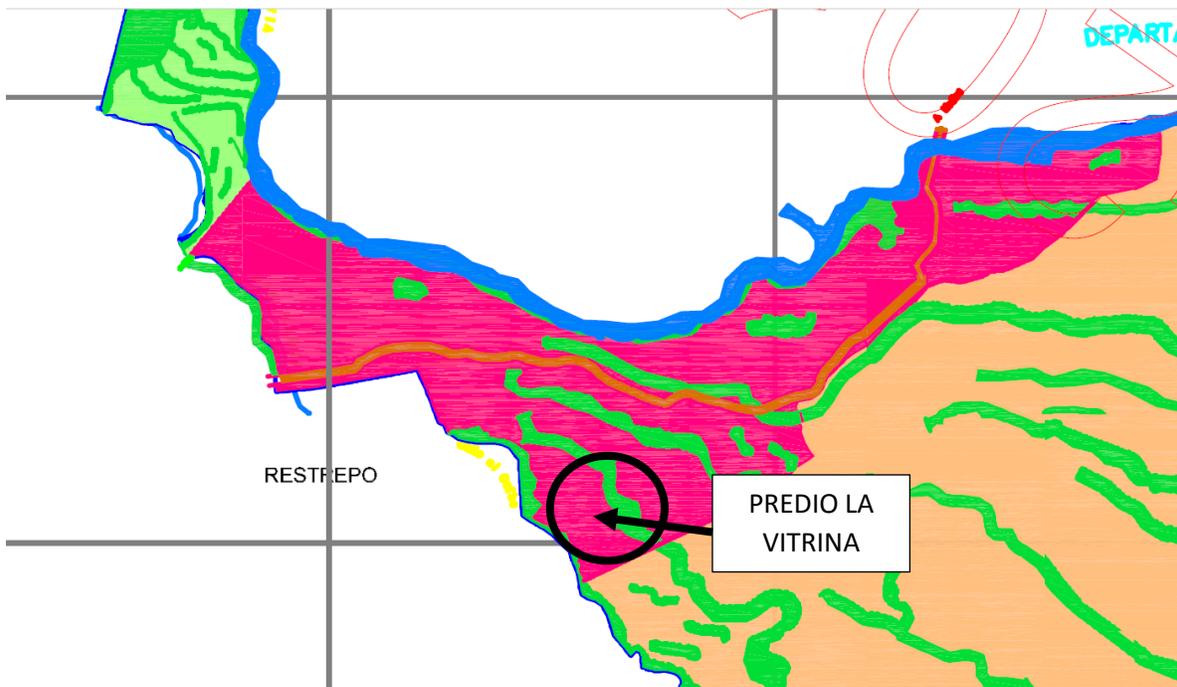
**DDOS: ANA VERTHA ROJAS ACOSTA, CAMILA ANTREA BEJARANO RAMOS  
Y CONSTANZA BEJARANO RAMOS EN CALIDAD DE HEREDERAS  
DETERMINADAS DEL CAUSANTE ADOLFO LEÓN RAD: No.500013103003  
2012 00380 00**

A continuación me dispongo a resolver experticia conforme a los puntos indicados en auto del proceso con fecha del 9 de marzo de 2021 y solicito se me fijen honorarios definitivos y a cargo de quien debe realizar el pago:

**1. Se tendrá que arrimar el plano en el que se identifique el uso de suelos del lugar en el que se encuentran situado el predio objeto de esta litis:**

Para responder al interrogante se consultó el plano No.7 de 20 correspondiente al USO DEL SUELO PROPUESTO y que hace parte de la cartografía de Acuerdo No. 017 de 30 de junio de 2000 (POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CUMARAL, META.)



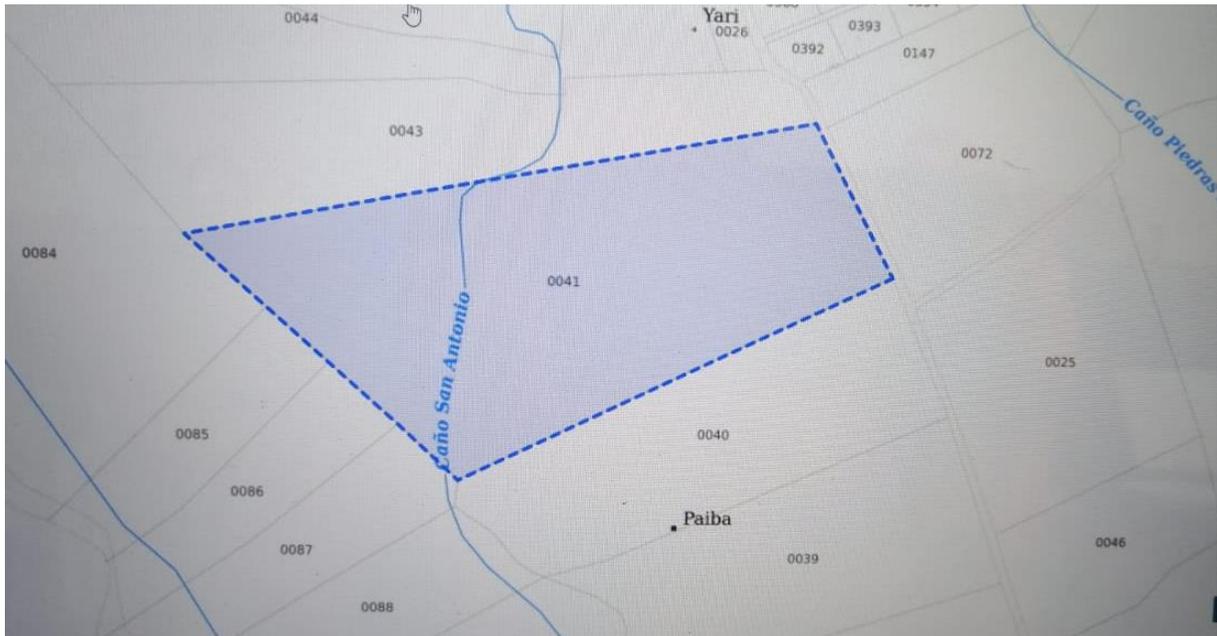


CONVENCIONES	
	BOSQUE PROTECTOR NO PRODUCTOR. UNICAMENTE PARA FAUNA Y FLORA SILVESTRE
	BOSQUE PROTECTOR PRODUCTOR. ACTIVIDADES AGRICOLAS, COMO CULTIVOS PERMANENTES Y AGROFORESTALES.
	ZONA MIXTA EN DESARROLLO AGROPECUARIO, GANADERIA, CULTIVOS SEMESTRALES Y PERMANENTES; PLATANO, YUCA, MAIZ, FRUTALES, ACTIVIDAD PISCICOLA, AVICOLA Y PASTO MEJORADO.
	ZONA GANADERA DE DESARROLLO AGRICOLA, PRINCIPALMENTE GANADERIA CON PASTOS MEJORADOS Y EL DESARROLLO DE CULTIVOS COMO; PALMA AFRICANA, ARROZ, SORGO Y SOYA.
	CORREDOR TURISTICO UBICADO A TODO LO LARGO DE LA MARGINAL DE LA SELVA.

2.Habrá que describir de manera clara, precisa y detallada la extensi3n mas los linderos que componen el inmueble en menci3n.

FUENTE	AREA (ha)
Consulta catastral	10,9500
Certificado de tradici3n y libertad	10,9500
Levantamiento topográfico	

Linderos conforme a levantamiento topográfico e informaci3n catastral del predio LA VITRINA con cédula catastral No. 50226000100060041000:



**NORTE:** Con el predio identificado con cédula catastral No. 50226000100060043000 llamado LOTE 7, en extensi3n de 576.92 mt

Departamento:	50 - META
Municipio:	226 - CUMARAL
Código Predial Nacional:	502260001000000060043000000000
Código Predial:	50226000100060043000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LOTE 7
Área de terreno:	54750 m2
Área construida:	244 m2

**ORIENTE:** Con vía pública sin pavimentar, en extensión de 164.29 mt

**SUR ORIENTE:** Con el predio identificado con cédula catastral No. 5022600010006004000 llamado LA HORMIGA, en extensión de 438.48 mt

Departamento:	50 - META
Municipio:	226 - CUMARAL
Código Predial Nacional:	502260001000000060040000000000
Código Predial:	50226000100060040000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LA HORMIGA
Área de terreno:	54750 m2
Área construida:	170 m2

**SUR OCCIDENTE:** Con los predios identificados así:

cédula catastral No. 50226000100060084000 llamado LA RESERVA, en extensión de 99.63 mt

Departamento:	50 - META
Municipio:	226 - CUMARAL
Código Predial Nacional:	502260001000000060084000000000
Código Predial:	50226000100060084000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LA RESERVA
Área de terreno:	87159 m2
Área construida:	108 m2

cédula catastral No. 50226000100060085000 llamado LOTE , en extensión de 76.29 mt

Departamento:	50 - META
Municipio:	226 - CUMARAL
Código Predial Nacional:	502260001000000060085000000000
Código Predial:	50226000100060085000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LOTE
Área de terreno:	20000 m2
Área construida:	0 m2

cédula catastral No. 50226000100060086000 llamado LOTE , en extensión de 82.91 mt

Departamento:	50 - META
Municipio:	226 - CUMARAL
Código Predial Nacional:	502260001000000060086000000000
Código Predial:	50226000100060086000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LOTE
Área de terreno:	20000 m2
Área construida:	0 m2

cédula catastral No. 50226000100060087000 llamado LOTE , en extensión de 77.43 mt

Departamento:	50 - META
Municipio:	226 - CUMARAL
Código Predial Nacional:	502260001000000060087000000000
Código Predial:	50226000100060087000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LOTE
Área de terreno:	20000 m2
Área construida:	0 m2

**3. Informese si el bien es susceptible de división y si la misma no desmejora alguno de los predios por los cuales se va a dividir:**

La secretaría de planeación como entidad competente da respuesta al interrogante planteado mediante oficio SP-21-754 con fecha del 26 de octubre de 2021, el cual se anexa al final del presente dictamen.

Por otro lado, al momento de realizar subdivisión no se desmejoran los predios por los cuales se va a dividir ya que económicamente tendrán valores similares, accesos a la vía principal y posibilidad de ser explotados y comercializados.

**4. El auxiliar de la justicia establecerá las longitudes totales y la alinderación individual que integran cada una de las tres cuotas partes por las cuales será dividido el fundo, especificando e identificando mojones y áreas a desagregar de la matrícula inmobiliaria a fraccionar, arrojando el respectivo levantamiento topográfico.**

Las longitudes totales y alinderación de cada una de las tres cuotas partes por la cual será dividido el fundo se especifican en el levantamiento topográfico anexo al final del presente dictamen.

**5. Aclarar si en el fraccionamiento que ha de realizarse, una o dos de las fracciones de terreno han de quedar de menor extensión que las otras, haciéndose necesario saber el criterio aplicado y las mejoras que hacen que los mentados terrenos queden con una menor longitud.**

Las fracciones de terreno son divididas de tal manera que sean similares en cuanto a su valor comercial, acceso directo a la vía pública, topografía, normatividad, acceso a servicios públicos, entre otros; para lo cual se procede a evaluar los componentes generales del predio en mayor extensión: terreno, y mejoras ( pasto mejorado, pasto de corte, construcciones, punto de agua, punto de energía eléctrica y vía de acceso).

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

### **MÉTODO COMPARACIÓN O DE MERCADO**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

### **MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Al valor obtenido, se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

En el cálculo de la depreciación se utilizó el método Fitto y Corvini, debido a que este tiene en cuenta la edad y el estado de conservación de la construcción al momento de la visita.

Para ello se utilizará la siguiente formula:  $V_c = (C_t - D) + V_t$

En donde:

$V_c$  = Valor comercial

$C_t$  = Costo total de la construcción

$D$  = Depreciación

$V_t$  = Valor del terreno.

Parágrafo.-Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 2.5:	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
Clase 4.5	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1:El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2:El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3:El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4:El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5:El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

En donde:

- A = avalúo del bien
- V<sub>n</sub> = valor nuevo de la construcción.
- V<sub>t</sub> = valor del terreno.
- Y = valor porcentual a descontar.
- \* = multiplicación.

## DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

### VALOR DEL TERRENO:

Se utilizó el método de comparación o de mercado para determinar el valor de terreno/m<sup>2</sup>, realizando investigación económica de inmuebles con características comparables en el sector

En la investigación directa se encontraron 4 ofertas de mercado correspondientes a inmuebles con características comparables al predio objeto de estudio. Estas ofertas están ubicadas en el mismo sector y fueron depuradas por factor de negociación, valor de las construcciones y homologadas por factor tamaño.

No.	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	TERRENO		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	FACTOR TAMAÑO	VALOR TERRENO HOMOGENIZADO /ha	FUENTE	OBSERVACIONES
						ÁREA (ha)	\$/ha					
1	FINCA	Cumaral, Vereda San Antonio	\$ 1.800.000.000	20%	\$ 1.440.000.000	3,50	\$ 368.571.429	\$ 150.000.000	1	\$ 368.571.429	3134118111	2 casas , agua veranera, acueducto
2	FINCA	Cumaral, Vereda San Antonio	\$ 550.000.000	10%	\$ 495.000.000	1,10	\$ 395.454.545	\$ 60.000.000	0,9	\$ 355.909.091	3112282551	casa de 150 m2, area en bosque, pozo profundo
3	FINCA	Cumaral, Vereda San Antonio	\$ 1.100.000.000	15%	\$ 935.000.000	2,00	\$ 367.500.000	\$ 200.000.000	1	\$ 367.500.000	3168778364	2 casas, 2 galpones, pozos piscicolas, cocheras
4	FINCA	Restrepo, vereda Balcones	\$ 3.500.000.000	7%	\$ 3.255.000.000	9,50	\$ 330.000.000	\$ 120.000.000	1	\$ 330.000.000	Mercado libre CÓDIGO 119FR0551	Se encuentra a un kilómetro de la vía principal dobie calzada a cumaral, terreno plano
										PROMEDIO	\$ 355.495.130	
										COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,46	
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 17.937.665	
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,05%	
										LIMITE SUPERIOR	\$ 373.432.795	
										LIMITE INFERIOR	\$ 337.557.465	
										valor adoptado/Ha	\$ 350.000.000	

Tabla factor tamaño:

TAMAÑO (VECES)	%	FACTOR APREMIO	FACTOR CASTIGO
1 a 3	0	1	1
3,1 a 6	10	1,1	0,9
6,1 a 10	20	1,2	0,8



Características		
Superficie total 95000 m <sup>2</sup>	Área construida 450 m <sup>2</sup>	Acero Ripio
Instalaciones 5	Garos 3	Panqueaderos 10
Antigüedad 1 años		
Descripción		
<p>CÓDIGO 19FR0551 Oportunidad de inversión finca con una extensión de terreno de nueve punto cinco hectáreas, con excelente ubicación teniendo en cuenta el uso del suelo sub urbano tipo dos. Se encuentra a un kilómetro de la vía principal doble calzada a cuneral, centros comerciales y áreas de desarrollo urbano, zona de alta valorización, teniendo en cuenta que cuenta con todos los servicios como gas, energía eléctrica, acueducto municipal. El Precio es Negociable!!</p>		

El proceso estadístico de las muestras arrojo un coeficiente de variación de 5,05% cumpliendo con los parámetros de la Resolución 620 de 2008 IGAC, con un promedio de \$355.495.130/ha, un límite superior de \$373.432.795/ha y límite inferior de \$337.557.465/ha; debido a que el coeficiente de asimetría es negativo l se adopta un valor de terreno entre promedio y el límite inferior de \$350.000.000/ha.

VALOR DE LAS MEJORAS:

El valor de la construcción actual es el resultado de estimar el costo de reposición a nuevo y aplicar la depreciación a partir de las tablas Fitto y Corvini que tienen en cuenta estado de conservación y edad actual.

ÍTEM	AREA M2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL DEPRECIADO
ENRAMADA	95,81	5	30	16,67%	2,5	17,02%	\$ 150.000	\$25.530	\$124.470	\$ 11.925.471
CASA	42,16	18	50	36,00%	3	38,15%	\$ 500.000	\$190.750	\$309.250	\$ 13.037.980
ESTABLO	104,86	5	30	16,67%	3	26,06%	\$ 100.000	\$26.060	\$73.940	\$ 7.753.348
CASA PRINCIPAL	252,56	18	50	36,00%	3	38,15%	\$ 600.000	\$228.900	\$371.100	\$ 93.725.016
PISCINA	11,16	8	20	40,00%	2,5	33,79%	\$ 300.000	\$101.370	\$198.630	\$ 2.216.711
BAÑOS EXTERIORES	7,28	8	30	26,67%	3	31,93%	\$ 700.000	\$223.510	\$476.490	\$ 3.468.847
PESEBRERA GRANDE	559,66	8	30	26,67%	3	31,93%	\$ 230.000	\$73.439	\$156.561	\$ 87.620.929
PESEBRERA PEQUEÑA	119,36	5	30	16,67%	3	26,06%	\$ 210.000	\$54.726	\$155.274	\$ 18.533.505
PICADERO	226,30	8	30	26,67%	3	31,93%	\$ 150.000	\$47.895	\$102.105	\$ 23.106.362
ENRAMADA	39,00	8	30	26,67%	3,5	44,46%	\$ 90.000	\$40.014	\$49.986	\$ 1.949.454
GARAJE CUBIERTO	35,00	8	30	26,67%	3	31,93%	\$ 120.000	\$38.316	\$81.684	\$ 2.858.940
TANQUE ELEVADO	GLOBAL	9	30	30,00%	2,5	25,99%	\$ 3.500.000	\$909.650	\$2.590.350	\$ 2.590.350
CORRAL (ML)	52,50	17	30	56,67%	2	45,82%	\$ 500.000	\$229.100	\$270.900	\$ 14.222.250

<b>TOTAL CONSTRUCCIONES SIN CORRAL</b>	<b>\$ 268.786.913</b>
<b>VALOR CORRAL</b>	<b>\$ 14.222.250</b>

ÍTEM	FOTO					
ENRAMADA						
CASA	    					
ESTABLO	 					
CASA PRINCIPAL	     					
PISCINA						
BAÑOS EXTERIORES	   					
PESEBRERA GRANDE	 					
PESEBRERA PEQUEÑA						
PICADERO	  					
ENRAMADA	  					
GARAJE CUBIERTO	 					
TANQUE ELEVADO						

ÍTEM	\$/Ha
pasto de corte	\$ 8.000.000
pasto mejorado	\$ 2.000.000
<b>GLOBAL</b>	
punto agua	\$ 600.000
punto energia eléctrica	\$ 6.500.000
vía/ ml	\$ 90.000
<b>GLOBAL</b>	
construcciones totales	\$ 268.786.913
corral	\$ 14.222.250
<b>\$/Ha</b>	
terreno /Ha	\$ 350.000.000

Basado en el valor obtenido de cada mejora se procede a establecer cuales mejoras tiene cada fracción de terreno y se equilibra el valor con el área de terreno hasta que de un equilibrio económico en las tres fracciones.

Valor económico de las fracciones de terreno:

	AREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3
TERRENO LOTE 1	3,94843041	Has	\$ 350.000.000	\$ 1.381.950.644		
TERRENO LOTE 2	3,16438606	Has	\$ 350.000.000		\$ 1.107.535.121	
TERRENO LOTE 3	4,04718353	Has	\$ 350.000.000			\$ 1.416.514.236
CONSTRUCCIONES	GLOBAL		\$ 268.786.913		\$ 268.786.913	
CORRAL	GLOBAL		\$ 14.222.250	\$ 14.222.250		
PASTO DE CORTE LOTE 1	0,40036	Ha	\$ 8.000.000	\$ 3.202.880		
PASTO DE CORTE LOTE 2	0,56893	Ha	\$ 8.000.000		\$ 4.551.440	
PASTO DE CORTE LOTE 3	0,91538	Ha	\$ 8.000.000			\$ 7.323.040
VIA LOTE 1	698,9	M2	\$ 35.000	\$ 24.461.500		
VIA LOTE 2	1.024,68	M2	\$ 35.000		\$ 35.863.800	
PUNTO AGUA	GLOBAL		\$ 600.000		\$ 600.000	
PUNTO ENERGIA	GLOBAL		\$ 6.500.000		\$ 6.500.000	
<b>VALOR ECONOMICO</b>				\$ 1.423.837.274	\$ 1.423.837.274	\$ 1.423.837.276

**6. Se tendrá que realizar un informe técnico y detallado por parte del perito, sobre la normatividad aplicable en el marco de la división solicitada en el libelo genitor, esto es, hacerse un estudio de las distintas disposiciones adoptadas por el municipio en la vereda San Antonio del municipio de Cumaral, en temas concernientes al Ordenamiento territorial.**

Para establecer lo solicitado por el despacho se procedió a realizar consulta técnica directamente con la entidad idónea en temas normativos relacionados con el ordenamiento territorial del municipio de Cumaral, en este caso la secretaria de Planeación de Cumaral (ver anexo al final del presente dictamen).

Adicional a la respuesta dada por la secretaria de planeación el Acuerdo No. 017 de 30 de junio de 2000 (EOT de Cumaral), indica lo siguiente:

**ARTICULO 45.- SUELO RURAL** Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo, se subdivide en las siguientes zonas, se presentan en el plano de zonificación general para reglamentación de usos del suelo. Ver Plano No. 7 y Cuadro No. 1.

**ARTICULO 46 .-** En caso de presentarse un proyecto de parcelación rural en la zona externa al perímetro urbano, esta se registrará, por la siguiente norma:

**Área mínima del lote:** Diez mil (10.000) m<sup>2</sup>.

**Índice de ocupación:** No podrá ser superior a 0.10 del área total del lote.

**Índice de construcción:** No podrá ser superior a 0.15 del lote.

**Aislamiento:** La construcción estará retirada de todos sus linderos con un mínimo de 15.00 Mts.

Las construcciones propias para establos o similares deberán aislarse a 15 Mts de los linderos y a 15 Mts de la vivienda.

**Uso:** El correspondiente a la zona agrícola.

**ARTICULO 47.-** Para realizar en cualquier área del municipio proyectos, megaproyectos, hidroeléctricas, desarrollos industriales, aeropuertos, explotaciones petroleras, industrias forestales, proyectos, turísticos o cualquier proyecto que genere impacto urbanístico, ambiental o social se estudiará de acuerdo a las normas vigentes.

**ARTICULO 49. - ZONA RURAL DE AMORTIGUAMIENTO :** Son las áreas comprendidas por las inspecciones de Guacavia y Caney Medio, las veredas El Yari, San Antonio y Cruce de Guacavia, se registrarán por las siguientes normas:

**Área mínima del lote:** Cinco mil (5.000) m<sup>2</sup>.

**Índice de ocupación:** No podrá ser superior a 0.10 del área total del lote.

**Índice de construcción:** No podrá ser superior a 0.15 del lote.

**Aislamiento:** La construcción estará retirada de todos sus linderos con un mínimo de 10.00 Mts.

Las construcciones propias para establos o similares deberán aislarse a 10 Mts de los linderos y a 10 mts de la vivienda.

**Uso:** El correspondiente a la zona agrícola

**ARTICULO 50.** - En ningún caso se permitirán botaderos de basura, rellenos sanitarios, en toda el área del municipio.

**PARÁGRAFO.**- El municipio se reserva el área actual de la planta de tratamiento, manejo y disposición final de residuos sólidos para la ampliación de dicho proyecto y solamente se permitirá este uso.

Cordialmente;

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jorge Delgadillo', written over a faint, illegible stamp or background.

JORGE DELGADILLO  
Perito  
Especialista en avalúos

# CERTIFICACIÓN SECRETARIA DE PLANEACIÓN



Cumaral - Meta, 26 de octubre de 2021

SP-21-754

Señora.  
**ANDREA SUAREZ ALZA**  
Cumaral, Meta.  
E-mail: [andreasuarez\\_151@hotmail.com](mailto:andreasuarez_151@hotmail.com)

**Asunto: Respuesta solicitud susceptibilidad para fraccionar – Predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-49169.**

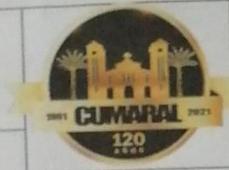
Reciba un cordial saludo,

En atención con su solicitud de información referente a si el predio denominado Lote # 5 – Lote # 6 La Vitrina, identificado con cédula catastral No. 50226000100060041000, matrícula inmobiliaria 230-49169, ubicado en el municipio de Cumaral, Meta, cuya área total es de 10 hectáreas, 9.500 metros cuadrados, es susceptible de subdivisión, esta administración manifiesta aclara lo siguiente:

1. De conformidad con lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial -EOT vigente en el municipio, el predio se encuentra en zona rural en desarrollo agropecuario mixto, le corresponde la zona relativamente homogénea No. 3 para un rango de extensión mínima de 28 a 38 hectáreas para UAF.
2. El Decreto 1469 de 2010 definió la competencia en las autoridades locales para estudiar y autorizar las solicitudes de fraccionamiento de predios en suelo rural o de expansión urbana bajo el mecanismo de licencia de subdivisión por debajo de la UAF, en cumplimiento de la Ley 160 de 1994, incorporado en el Decreto Nacional No. 1077 de 2015 como Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual recopila toda la normatividad relacionada.
3. El artículo 45 de la ley 160 de 1992, establece las únicas excepciones por las cuales se podrían subdividir o fraccionar predios rurales por debajo de la extensión determinada por la Agencia Nacional de Tierras, precisando las siguientes:
  - a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;
  - b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;

Nit. 892099184-9  
Calle 11 No 20-20, Barrio el Centro  
Tel.: +57 3102537150  
[contactenos@cumaral-meta.gov.co](mailto:contactenos@cumaral-meta.gov.co); [alcaldia@cumaral-meta.gov.co](mailto:alcaldia@cumaral-meta.gov.co)  
[www.cumaral-meta.gov.co](http://www.cumaral-meta.gov.co)





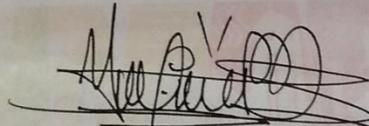
- c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;
- d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.

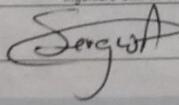
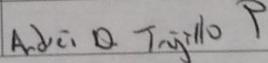
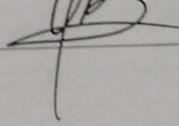
La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

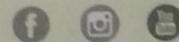
1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.
2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.
3. Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha".

Conforme lo anterior, se concluye, que el predio relacionado es susceptible a fraccionamiento en áreas resultantes por debajo de la UAF, siempre y cuando el trámite se realice con base en las excepciones señaladas.

Cordialmente,

  
**YEIMY ALEXANDRA BRICEÑO LEAL**  
 Secretaria de Planeación

ACTIVIDAD	PROYECTO	REVISÓ	APROBÓ / VO.BO.
NOMBRE	Sergio Andrés Espinosa Pulido	Andrés David Trujillo Piedrahita	Yeimy Alejandra Briceño Leal
CARGO	Ingeniero Civil CPS	Asesor Jurídico Externo	Secretaría de Planeación
FIRMA			





**LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE CUMARAL – META**

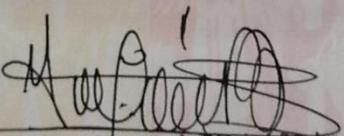
**CERTIFICA:**

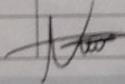
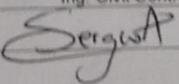
Que, según lo contemplado en el instrumento de planificación del desarrollo para el municipal de Cumaral; el Acuerdo 017 del 2000, por medio del cual se adoptó el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal vigente, el predio denominado **La Vitrina**, localizado en la vereda de **Yari** del municipio de Cumaral – Meta, identificado con matrícula inmobiliaria **230-49169**, cedula catastral **00-01-0006-0041-000**, se encuentra ubicado en **Zona Rural Desarrollo Agropecuario Mixta en Desarrollo**, definida como; el manejo cuyas características de localización, tipo de suelo, las hace apropiadas para la realización de actividades agrícolas y pecuarias. Área comprendida por las veredas Yari, San Antonio y cruce de Guacavía, y de Guacavía y Caney Medio y Chepero.

Actividades del suelo:

- Uso Principal:** Residencial campestre, agricultura con tecnología apropiada.
- Usos Complementarios:** Protección, conservación, pastoreo extensivo (silvopastoril), servicios "Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura)" (excepto rellenos sanitarios), recreación, turismo, pastoreo semi intensivo (silvopastoril);
- Uso Restringido:** Comercio, residencial urbano;
- Uso Prohibido:** Minería, industrial, rehabilitación y revegetalización.

El presente certificado se expide a solicitud de Andrea Suarez Alza, a los veinticinco (25) días del mes de octubre del año 2021.

  
Ing. Yeimy Alexandra Briceno Leal  
Secretaria de Planeación

ACTIVIDAD	PROYECTÓ	REVISÓ	REVISÓ
NOMBRE	Néstor Leandro Silva Herrera	Sergio Andrés Espinosa Pulido	N/A
CARGO	Ing. civil apoyo	Ing. Civil Contratista	N/A
FIRMA			N/A



# CERTIFICACIÓN AVALUADOR



PIN de Validación: b1990a92



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV  
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JORGE HUMBERTO DELGADILLO SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 86056853, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-86056853.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE HUMBERTO DELGADILLO SANCHEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>	<b>Fecha</b> 24 Ene 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul>	<b>Fecha</b> 24 Ene 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li></ul>	<b>Fecha</b> 24 Ene 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Puentes, Acueductos y conducciones</li></ul>	<b>Fecha</b> 19 Jul 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico



PIN de Validación: b1990a82



<https://www.raa.org.co>



<p><b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 19 Jul 2019</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 24 Ene 2017</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 24 Ene 2017</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 19 Jul 2019</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 19 Jul 2019</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 10 Semovientes y Animales</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 24 Ene 2017</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>



PIN de Validación: b1990a92



<https://www.raa.org.co>



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	<b>Fecha</b> 24 Ene 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b> • Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares	<b>Fecha</b> 19 Jul 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	<b>Fecha</b> 24 Ene 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013



PIN de Validación: b1990a92



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: KM 3,5 VÍA A PUERTO LÓPEZ, CONDOMINIO BARU CASA 24 A

Teléfono: 3142938976

Correo Electrónico: delgadillo.correo@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral Por Competencia en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional.

Ingeniero Agrónomo - Universidad de los Llanos.

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE HUMBERTO DELGADILLO SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 86056853.**

**El(la) señor(a) JORGE HUMBERTO DELGADILLO SANCHEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b1990a92**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los diecisiete (17) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

## CERTIFICACIÓN TOPOGRAFO

 **República de Colombia** 

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFIA**

Nombre: GUSTAVO BUSTOS PORRAS

Cédula: **19.062.094**

Licencia Profesional No.: **01-0553**

Resolución: **01-2724 - 22/03/2011**

\* Experiencia o fecha de grado: **16/07/1984**

TOPÓGRAFO

Artículo 4o., Ley 70 de 1979



Esta tarjeta forma parte integral de la Licencia Profesional  
Junto con la Resolución Motivada y el Certificado de Vigencia  
la documentación integral acredita al titular para ejercer la profesión  
de TOPOGRAFO en la República de Colombia de acuerdo a la  
Ley 70 de 1979 y el Decreto Reglamentario 690 de 1981

**\* La experiencia se contará a partir de la fecha de grado para  
los efectos de posesión de cargos públicos únicamente.**



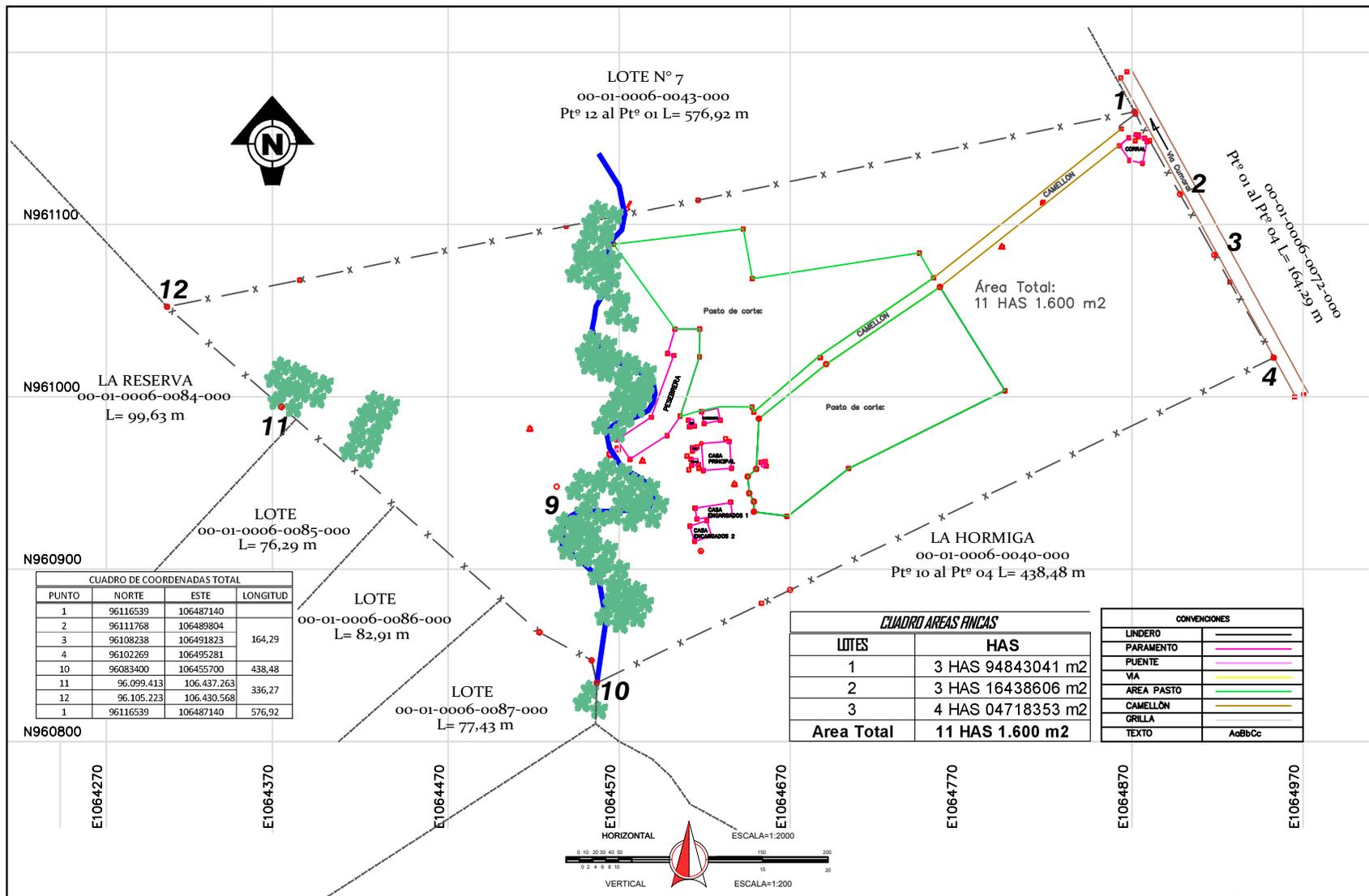
DARIO RAFAEL PRADO MISAS  
PRESIDENTE

ELIANA MARIA AVILA JIMENEZ  
DIRECTORA EJECUTIVA

Para cualquier información comunicarse con el Consejo Profesional Nacional  
de Topografía. Email: info@cpnt.org.calle 33 No 7-27 Of 502 Tel 2881490

# **LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO**





N961100

N961000 LA RESERVA  
00-01-0006-0084-000  
L= 99,63 m

N960900

N960800

CUADRO DE COORDENADAS TOTAL

PUNTO	NORTE	ESTE	LONGITUD
1	96116539	106487140	
2	96111768	106489804	
3	96108238	106491823	164,29
4	96102269	106495281	
10	96083400	106455700	438,48
11	96.099.413	106.437.263	336,27
12	96.105.223	106.430.568	
1	96116539	106487140	576,92

LOTE  
00-01-0006-0085-000  
L= 76,29 m

LOTE  
00-01-0006-0086-000  
L= 82,91 m

LOTE  
00-01-0006-0087-000  
L= 77,43 m

LOTE N° 7  
00-01-0006-0043-000  
Pt° 12 al Pt° 01 L= 576,92 m

Área Total:  
11 HAS 1.600 m<sup>2</sup>

CUADRO AREAS FINCAS

LOTES	HAS
1	3 HAS 94843041 m <sup>2</sup>
2	3 HAS 16438606 m <sup>2</sup>
3	4 HAS 04718353 m <sup>2</sup>
<b>Area Total</b>	<b>11 HAS 1.600 m<sup>2</sup></b>

CONVENIONES	
LINDERO	—
PARAMENTO	—
PUENTE	—
VIA	—
AREA PASTO	—
CABELLÓN	—
GRILLA	—
TEXTO	AaBbCc

Proyecto: **DIVISORIO**

Ciudad: **CUMARAL – META**

Levanto:   
**GUSTAVO BUSTOS PORRAS**  
P.O. 010-553 CNT



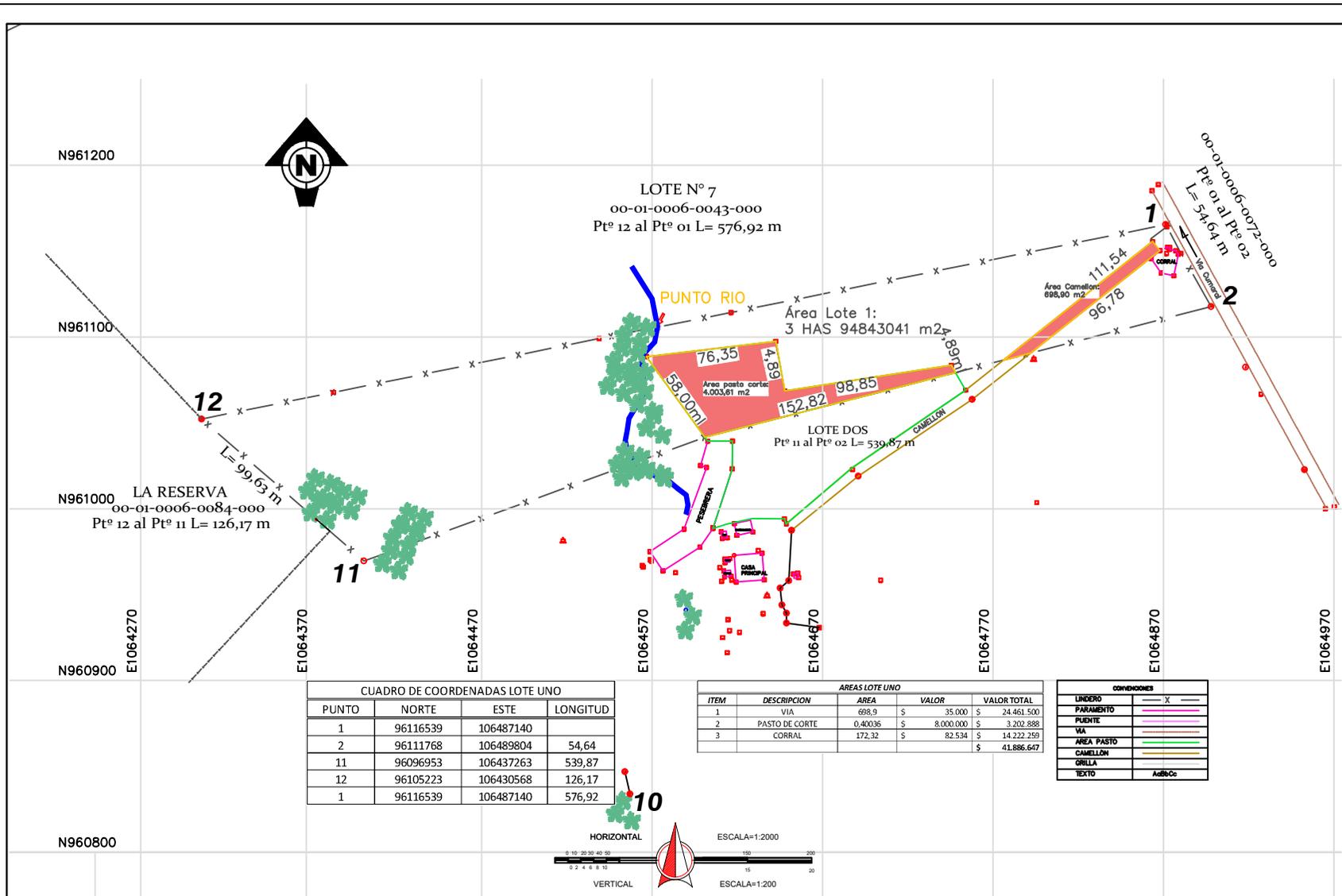
Vereda: **YARI**

Contenido:  
**Vitrina Total**

Predio: **LA VITRINA**  
**00-01-0006-0041-000**

**PREDIO TOTAL**

Escala:	Fecha:	REV
1: --500	OCTUBRE DE 2021	
Área Total: 11 HAS 1.600 m <sup>2</sup>		Dijito: Humberto Gallego



CUADRO DE COORDENADAS LOTE UNO

PUNTO	NORTE	ESTE	LONGITUD
1	96116539	106487140	
2	96111768	106489804	54,64
11	96096953	106437263	539,87
12	96105223	106430568	126,17
1	96116539	106487140	576,92

AREAS LOTE UNO

ITEM	DESCRIPCION	AREA	VALOR	VALOR TOTAL
1	VIA	698,9	\$ 35.000	\$ 24.461.500
2	PASTO DE CORTE	0,40036	\$ 8.000.000	\$ 3.202.888
3	CORRAL	172,32	\$ 82.534	\$ 14.232.259
			\$	\$ 41.886.647

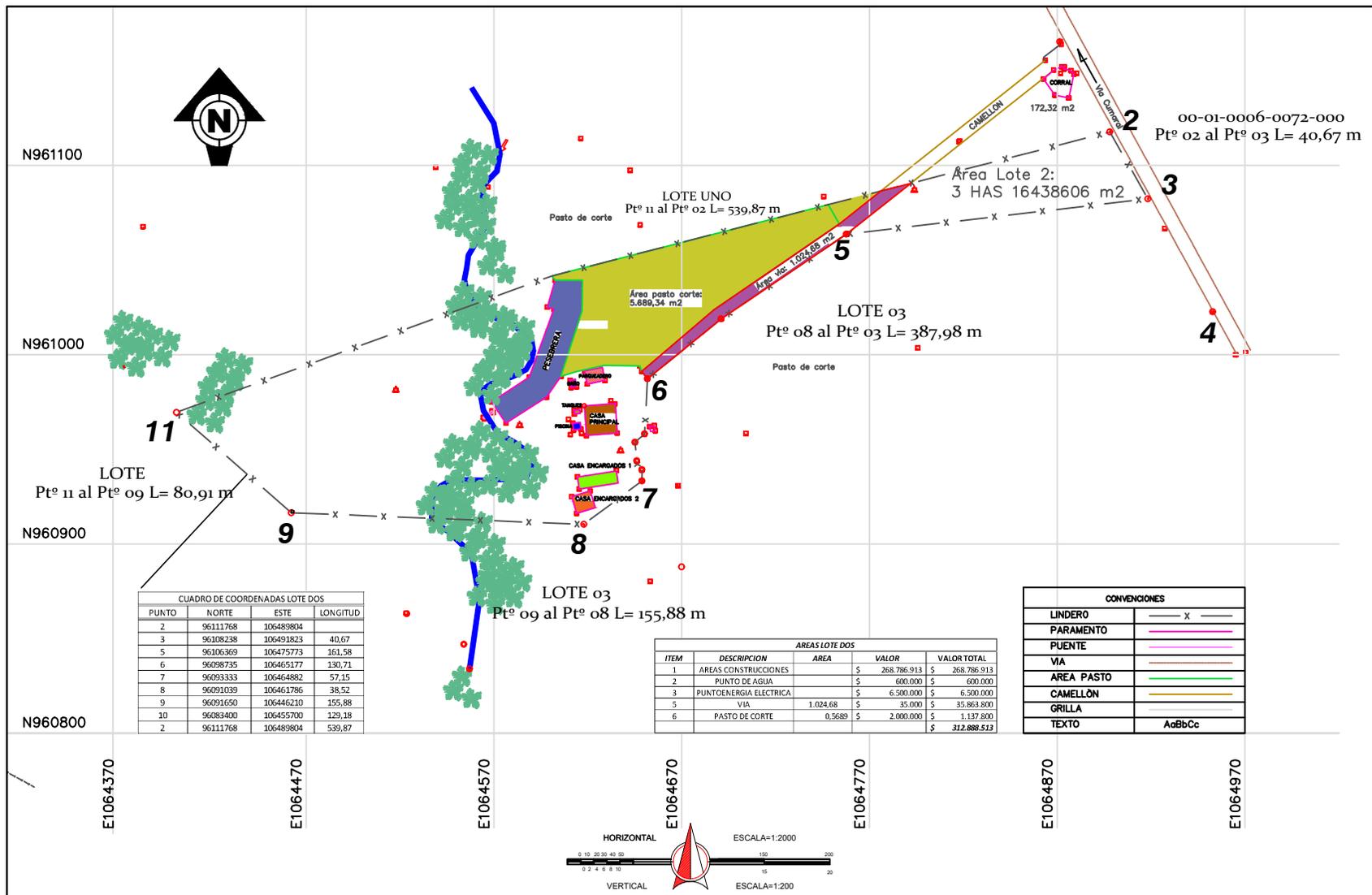
CONVENIOES

LINDERO	X
PARQUEMTO	
FUENTE	
VIA	
AREA PASTO	
CAMELLON	
GRILLA	
TEXTO	AbcDe



Proyecto:	<b>DIVISORIO</b>		Vereda:	<b>LA VITRINA</b> 00-01-0006-0041-000		
Ciudad:	<b>CUMARAL – META</b>		YARI	<b>LOTE UNO</b>		
Levanto:	 <b>GUSTABO BUSTOS PORRAS</b> MAT. 010-553 CNT		Contenido:	Escala:	Fecha:	REV
			La Vitrina	1: --500	OCTUBRE DE 2021	
			Area Total:		Dijito:	
			3 HAS 94843041 m2		Humberto Gallego	





CUADRO DE COORDENADAS LOTE DOS

PUNTO	NORTE	ESTE	LONGITUD
2	96111768	106489804	
3	96108238	106491823	40,67
5	96106369	106475773	161,58
6	96098735	106465177	130,71
7	96093333	106464882	57,15
8	96091039	106461786	38,52
9	96091650	106446210	155,88
10	96083400	106455700	129,18
2	96111768	106489804	539,87

AREAS LOTE DOS

ITEM	DESCRIPCION	AREA	VALOR	VALOR TOTAL
1	AREAS CONSTRUCCIONES		\$ 268.786.913	\$ 268.786.913
2	PUNTO DE AGUA		\$ 600.000	\$ 600.000
3	PUNTO ENERGIA ELECTRICA		\$ 6.500.000	\$ 6.500.000
5	VIA	1.024,68	\$ 35.000	\$ 35.863.800
6	PASTO DE CORTE	0,5689	\$ 2.000.000	\$ 1.137.800
				\$ 312.888.513



Proyecto:	<b>DIVISORIO</b>		Vereda:	<b>LA VITRINA</b>			
Ciudad:	<b>CUMARAL – META</b>			00-01-0006-0041-000			
Levanto:	 <b>GUSTABO BUSTOS PORRAS</b> MAT. 010-553 CNT		Propietario:	<b>LOTE DOS</b>			
	Contenido:	<b>La Vitrina</b>	Escala:	<b>1: --500</b>	Fecha:	<b>OCTUBRE DE 2021</b>	REV
					Area Total:	<b>3 HAS 16438606 m<sup>2</sup></b>	Dijito: <b>Humberto Gallego</b>